INSTRUCTIONS

DONNÉES PAR LE SÉNATEUR VIMAR, TITULAIRE DE LA SÉNATORERIE DE NANCY, A SES MANDATAIRES,

Pour l'administration des biens qui la composent et les opérations préliminaires.

Les biens, qui composent la sénatorerie de Nancy, sont situés dans quatre départements :

— La Meurthe,

— La Meuse,

— Les Vosges,

— La Roër.

Ils sont spécifiés et désignés dans un état général que M. le Chancelier du sénat m'a fait délivrer.

J'ai divisé cet état en quatre parties, pour n'envoyer dans chaque département que celle qui lui est relative.

Mes instructions ont cinq objets :

La prise de possession,

La remise des titres,

L'état des biens et les réparations,
L'administration,
Les procès.

PREMIER OBJET.

Prise de possession.

Le sénatus-consulte du 8 frimaire an 12, art. 5, imposait à M. le Chancelier du sénat le soin de prendre, au nom de ce corps, possession des biens affectés aux quinze sénatoreries qui n'avaient pas encore alors de titulaires.

Celle de Nancy est de ce nombre.

M. le Chancelier a pris, en effet, possession des biens qui en forment la dotation, contradictoirement avec la régie du domaine national, par l'entremise des receveurs de cette même régie.

J'en dois prendre possession, à mon tour, contradictoirement avec lui. — Art. 26.

Les procès-verbaux de prise de possession, dressés à la requête de M. le Chancelier, sont déposés aux archives du sénat.

Chaque procès-verbal contient tous les détails prescrits par l'art. 6 du sénatus-consulte.

Ils se trouvent dans l'état ci-joint.

Il suffira d'énoncer dans les procès-verbaux, qui seront dressés à ma requête, le nom de chaque domaine ou corps de ferme, sa consistance,

sa nature, son étendue, sa situation et le nom de l'individu qui le tient à bail.

Les receveurs du domaine national, chacun dans l'arrondissement de son bureau, ont conservé l'administration des biens de ma sénatorerie, comme mandataires provisoires de M. le Chancelier. C'est contradictoirement avec eux que les procès-verbaux de ma prise de possession doivent être dressés.

Il serait superflu de dire qu'il est indispensable de les faire doubles, comme tous ceux dont il sera question ci-après,

Et qu'il faut les rédiger dans la même forme que ceux qui ont été dressés à la requête de M. le Chancelier.

Au reste, ma prise de possession n'est qu'une simple formalité, dont le but est de dessaisir le sénat de la jouissance des biens qui en sont l'objet, pour m'en investir. Il n'est pas nécessaire de se transporter sur chaque domaine pour en prendre possession dans les formes anciennes. Les procès-verbaux seront valablement dressés dans le bureau des receveurs du domaine national.

DEUXIÈME OBJET.

Remise des titres.

Les titulaires des sénatoreries ne sont que les usufruitiers des biens dont elles sont dotées : le sénat en est le propriétaire.

Les baux et les autres pièces concernant la jouissance des biens de ma sénatorerie, sont les seuls titres que l'art. 25 du sénatus-consulte m'autorise à conserver.

Cependant il importe aux titulaires des sénatoreries, comme au sénat, que les titres relatifs à la propriété soient recouvrés.

Jusqu'à présent, le soin que l'on a pris pour se les procurer n'a pas eu de succès. Je prie mes Mandataires de faire ensorte de les découvrir. Ils devraient se trouver entre les mains des agents de la régie du domaine national, ou dans les archives soit des préfectures, soit des sous-préfectures : peut-être en est-il resté dans celles des municipalités.

Les biens de ma sénatorerie, situés dans le département de la Roër, ont appartenu à des communautés religieuses. Ces communautés en ont-elles déposé les titres au secrétariat des administrations établies après la conquête ? Ne les ont-elles pas soustraits et transportés sur la rive droite du Rhin ?

L'art. 8 du sénatus-consulte chargeait M. le Chancelier de faire la recherche des titres de propriété ; mais l'art. 9 m'autorise à me les faire remettre, sous la condition d'en déposer les originaux aux archives du sénat.

On n'a pas même envoyé à M. le Chancelier

les baux et les documents relatifs à la jouissance des biens affectés à ma sénatorerie, de sorte que je ne puis les lui demander en vertu de l'art. 25. Je prie mes Mandataires de s'en saisir le plutôt qu'il leur sera possible.

Si les baux ne sont pas entre les mains des receveurs du domaine national, leur *sommier* doit apprendre où il est possible de les trouver, en indiquant les fonctionnaires publics devant lesquels ils ont été passés.

Je prie mes Mandataires de me mettre en état de remplir l'obligation imposée, par l'art. 9, aux titulaires des sénatoreries de déposer aux archives du sénat une copie certifiée par eux des baux de leurs biens.

Les baux courants sont nécessaires : les anciens peuvent être fort utiles. Je prie mes Mandataires de faire faire la recherche des uns et des autres.

La remise des titres relatifs, tant à la propriété qu'à la jouissance, sera constatée par des procès-verbaux qui en contiendront un inventaire sommaire. Ces procès-verbaux seront dressés contradictoirement avec les personnes qui sont dépositaires de ces titres. — Art. 10.

Les matrices des rôles de la contribution foncière sont des documents de propriété, de possession du moins. Je prie mes Mandataires de

s'en faire délivrer des extraits en forme pour ceux des biens de ma sénatorerie dont ils ne pourront pas recouvrer les titres.

TROISIÈME OBJET.

Etat des biens et réparations.

L'article 5 du sénatus-consulte statue que tous les bâtimens destinés, tant à l'habitation des Sénateurs qu'à l'exploitation des biens affectés aux sénatoreries, seront mis en bon état, autant qu'il sera possible, aux dépens du sénat.

L'art. 51 ajoute :— » Après que lesdits bâtiments auront été mis en bon état, les grosses réparations seront à la charge du sénat, les autres à la charge du titulaire «.

L'art. 52 déclare que » chaque titulaire ne sera obligé d'entretenir et de rendre les bâtimens que dans l'état où il les aura reçus, ou dans celui où ils auront été mis en vertu des ordres du conseil d'administration du sénat «.

Il m'importe donc que l'état des bâtiments de ma sénatorerie soit constaté régulièrement et dans le temps de droit.

Les formes et le délai sont déterminés par les art. 12, 13 et 14.

L'état des bâtimens doit être constaté,

— Contradictoirement entre M. le Chancelier et moi ou nos Mandataires respectifs,

— Par un ou plusieurs experts dont les parties conviendront,

— Dans le délai d'un an, à compter du jour que la sénatorerie de Nancy m'a eté conférée, c'est-à-dire du 4 prairial an 12.

— Il en doit être dressé des procès-verbaux.

— Ces procès - verbaux doivent contenir un devis estimatif de toutes les réparations à faire.

— Les grosses réparations doivent être distinguées, dans le devis, de celles d'entretien.

On entend ici par grosses réparations, celles qui sont à la charge des propriétaires; par réparations d'entretien, celles qui sont à la charge des usufruitiers.

Si l'on en excepte la maison sénatoriale, il ne doit pas être question des réparations locatives, qui sont à la charge des fermiers ou locataires.

Je désire que le devis distingue aussi les réparations urgentes de celles qui peuvent être différées sans inconvénient.

Il existe, près la chancellerie du sénat, un conseil des bâtiments, composé d'architectes. Tous les devis dressés sur les lieux sont soumis à l'examen de ce conseil. Une estimation en bloc ne suffit pas pour le mettre en état de juger. Des devis détaillés, des devis qui déterminent précisément la nature et l'étendue des réparations,

l'espèce, la quantité, le prix des matériaux qui doivent y être employés, sont nécessaires.

C'est une obligation très-onéreuse pour le sénat que celle de mettre en bon état tous les bâtiments des sénatoreries. Je recommande à mes Mandataires la plus grande modération et la plus sévère économie. Sur les biens ruraux, il faut éviter toute dépense qui n'est pas indispensable, se borner aux réparations nécessaires pour l'habitation des fermiers et pour l'exploitation des domaines. S'il existe des bâtiments inutiles, c'est-à-dire que l'on puisse supprimer sans nuire à l'une ou à l'autre, je désire que le devis les désigne de manière que M. le Chancelier et moi soyons en état de prendre un parti à cet égard.

Le choix de l'expert mérite d'autant plus d'attention, que probablement l'agent de M. le Chancelier adoptera celui qui sera proposé par mon Mandataire. Je désire donc que la préférence soit donnée à l'expert qui réunit l'impartialité la plus exacte à la plus grande capacité.

Il est présumable aussi que je serai invité, par M. le Chancelier, à diriger et surveiller, par l'entremise de mes Mandataires, les réparations qui seront jugées nécessaires ; en conséquence j'observe que celles qui n'excèdent pas 500 fr. peuvent être faites par économie ; que les autres doivent être adjugées au rabais devant notaires, après affiches. — Art. 47 et 49.

Quatrième Objet.

Administration.

Les titulaires des sénatoreries doivent en administrer et conserver les biens en bons pères de famille. — Art. 27 et 30 du sénatus-consulte.

Il leur est défendu de changer la nature de l'exploitation des biens ruraux, et de faire des changements considérables dans les maisons d'habitation, sans l'autorisation de M. le Chancelier. — Art. 34.

Le tableau général des biens de ma sénatorerie fait connaître l'époque du commencement des baux et celle de leur expiration.

Ces baux peuvent se diviser en trois classes :

La *première* comprend les baux expirés ;

La *seconde* comprend les baux qui touchent à leur fin ;

La *troisième* comprend les baux qui ont encore une certaine durée.

Je prie mes Mandataires de s'occuper de la location des biens dont les baux appartiennent à la première et à la seconde classe.

Ceux de la troisième se subdivisent.

Les uns ont été faits pour trois, six ou neuf années, à la volonté des deux parties.

Les autres ont été faits pour un temps long et déterminé : tels sont ceux des biens situés dans la Roër ; ils ont été affermés pour douze années.

Je prie mes Mandataires de se procurer les renseignements propres à les mettre en état de décider s'il convient de laisser subsister les baux faits pour trois, six ou neuf années, jusqu'à leur dernier terme, ou d'en abréger la durée.

Je désire qu'ils soient peu sévères concernant les petits objets affermés probablement à de pauvres cultivateurs, à des pères de famille, qu'il faut aider bien loin d'aggraver leur misère. Je ne veux point que ma nomination à la sénatorerie de Nancy soit pour eux un sujet d'affliction et de murmure.

J'appelle l'attention de mes Mandataires sur les objets importants. Les gros fermiers ont dans les adjudications des ressources qui manquent aux petits, et dont les fonctionnaires publics ne peuvent pas toujours prévenir l'effet.

Si les biens d'un certain revenu, affermés pour trois, six ou neuf années, ont été loués à-peu-près ce qu'ils valent, si les fermiers sont de bons cultivateurs et paient bien, je consens de bon cœur qu'ils en jouissent jusqu'à la dernière année de leurs baux.

Mais si ces biens ont été loués trop au-dessous

de leur vraie valeur, si les fermiers cultivent mal et ne paient pas exactement, il faut se hâter d'assigner à leur jouissance les bornes les plus étroites.

Le moyen légal pour y parvenir est un avertissement judiciaire.

Dans quelques pays cet avertissement doit être donné avant la fin de la seconde ou de la cinquième année; dans d'autres il suffit qu'il soit notifié six mois avant le commencement de la quatrième ou de la septième année. — L'usage des lieux est la règle, et l'on doit s'y conformer.

Les biens situés dans le département de la Roër méritent la plus sérieuse attention; ils composent la moitié de ma sénatorerie, et l'on assure qu'ils ont été loués à vil prix.

Les baux ont été faits en 1796 et en 1797 pour douze ans; mais de quelle autorité sont-ils l'ouvrage? Nulle administration, nul fonctionnaire n'a eu le droit de leur assigner une aussi longue durée.

L'art. V de l'arrêté pris par le gouvernement le 18 fructidor an 11, maintient, jusqu'à leur expiration, les baux des biens composant la dotation des 31 sénatoreries, passés par la régie des domaines; il est nécessairement sous-entendu que ces baux sont conformes à la loi.

Il n'est permis d'affermer les domaines natio-

naux que pour trois, six ou neuf années. — Art. XV du titre II de la loi du 5 novembre 1790. Un bail fait, d'une manière absolue, pour neuf années, serait nul. Il est nul, à plus forte raison, s'il est fait pour un plus long terme.

Je prie mon Mandataire dans le département de la Roër, de faire résilier les baux des biens de ma sénatorerie, situés dans ce département. Loin de moi la pensée de faire éprouver des tracasseries à mes fermiers ; je consentirais volontiers à maintenir des baux irréguliers si l'on n'avait que ce reproche à leur faire. Je ne me crois pas permis d'être indulgent pour des baux faits à si vil prix que l'on est tenté de croire qu'ils sont frauduleux.

Je vais exposer à mes Mandataires ce que j'attends de leur zèle pour mes intérêts dans les baux qu'ils auront à faire.

J'exposerai ensuite les formalités auxquelles ces baux sont assujétis, et les conditions nécessaires pour qu'ils soient valables.

S'il me répugne que mes biens soient loués à vil prix, il me répugne, pour le moins autant, qu'ils soient loués trop cher. Le bon père de famille se place entre ces deux extrêmes. Je désire que mes fermiers prospèrent ; je le désire pour eux, je le désire pour moi-même. Un fer-

mier, qui a de l'aisance, cultive et paie mieux.

S'il est vrai que tous les biens qui composent ma sénatorerie, et sur-tout les objets importants, aient été loués fort au-dessous de leur valeur, une seule cause a pu produire ce préjudice ; le fermier d'un domaine national, qui peut être vendu à tous moments, n'a pas la certitude d'en jouir jusqu'au terme convenu de son bail, puisque la vente entraîne la résiliation. Ce motif tout seul suffit pour décrier cette espèce de biens, pour les faire louer au-dessous de leur valeur. Dans le département de la Roër il y avait un autre sujet de crainte qui nécessairement a influé sur le prix des baux.

Je puis assurer à mes fermiers neuf années de jouissance, quand bien même ma sénatorerie deviendrait vacante avant la révolution de ce temps. — Art. 43 du sénatus-consulte. Je dois donc espérer que mes revenus s'élèveront à leur juste mesure.

Je désire que les nouveaux baux imposent aux fermiers l'obligation de payer, sans répétition :

1° La contribution foncière, ses accessoires, et toutes les impositions ordinaires ou extraordinaires qui pourront être établies sur la propriété ;

2° Cinq centimes pour franc du prix annuel de la location, pour l'indemnité due aux per-

sonnes que mes Mandataires chargeront des détails de l'administration de mes biens.

Je désire encore

Que les fermiers soient chargés de toutes les réparations grosses et menues, sans exception, après que les bâtiments auront été mis en bon état aux frais du sénat ;

Qu'ils renoncent formellement à demander aucune remise ou indemnité pour grêle, gelée, inondation, sécheresse, pour tous les autres cas fortuits, ordinaires et extraordinaires ;

Que chacun d'eux contracte l'engagement de remettre à mon Mandataire, dans un délai déterminé, une déclaration exacte de toutes les parties du domaine formant l'objet de leur bail ; qu'ils la certifient veritable, et qu'elle désigne la nature, la situation, l'étendue et les bornes de chaque pièce de terre.

Si ces conditions, auxquelles je tiens beaucoup, ne suffisent pas pour porter les fermages à leur véritable taux, mes Mandataires les augmenteront dans la proportion qui leur paraîtra convenable.

Je désire, enfin,

Que le prix du bail soit fixé et stipulé payable en numéraire métallique ;

Que, pour chaque année, il soit divisé, sinon en quatre, du moins en deux portions égales.

Mes Mandataires imposeront d'ailleurs aux fermiers toutes les autres conditions que leur prudence leur inspirera pour assurer le paiement du prix des baux, pour en faciliter le recouvrement, pour prévenir la détérioration ou l'envahissement des biens de ma sénatorerie.

Une clause formelle et absolue attachera la résiliation du bail à l'inexécution de chacune de toutes les conditions.

Voici maintenant les règles établies par le sénatus-consulte pour la validité des baux :

Les titulaires des sénatoreries peuvent en affermer les biens, soit de gré-à-gré, soit par adjudication aux enchères. — Art. 31.

Un bail ne peut être fait de gré-à-gré sans l'approbation du Chancelier ; le titulaire est tenu de l'en avertir trois mois au moins à l'avance. — Art. 32.

La dernière partie de cette disposition ne doit pas être prise dans un sens rigoureux. Lorsque la location est faite à des conditions avantageuses pour la sénatorerie, il n'y a pas à craindre que M. le Chancelier refuse de les approuver, quoiqu'elles ne lui aient pas été communiquées avant la signature du bail.

L'art. 23 veut

— Que les baux faits par adjudication, comme

ceux faits de gré-à-gré, soient passés devant notaire ;

— Que les premiers soient précédés d'affiches ;

— Que le titulaire donne des uns et des autres au Chancelier une copie certifiée par celui-là et vérifiée par celui-ci.

Les baux ne peuvent être faits par anticipation : la nature des biens et l'usage des lieux servent de règle à cet égard. — Art. 18 et 43.

Tout *pot-de-vin* est interdit. — Art. 20 et 43.

Les baux faits par anticipation ou moyennant pot-de-vin, sont déclarés frauduleux et nuls. — Article 43.

Il est defendu de faire des baux pour plus de neuf années. — Art. 19.

Cependant s'il y avait un grand intérêt à faire un bail pour un plus long terme, le conseil d'administration du sénat pourrait le permettre ; mais il serait nécessaire d'en demander et d'en obtenir préalablement l'autorisation.

La mort des titulaires ne rompt pas les baux qu'ils ont faits régulièrement. — Art. 43.

Il me semble que plusieurs domaines de ma sénatorerie ont été grevés dans la répartition de la contribution foncière ; je prie mes Mandataires de se pourvoir devant les autorités compétentes pour faire réduire les impositions excessives à leur mesure légale et proportionnelle.

Cinquième Objet.

Procès.

J'ai déjà dit que l'obligation était imposée aux titulaires des sénatoreries d'en conserver les biens en bons pères de famille. — Art. 30.

Ils sont tenus de suivre, en défendant comme en demandant, aux frais du sénat, au nom et sous la direction de M. le Chancelier, les procès concernant la propriété des biens de leurs sénatoreries. — Art. 52.

Mais ils ne peuvent ni intenter ces procès, ni transiger sans l'autorisation expresse de M. le Chancelier. — Art 53.

Les actions possessoires sont suivies par les titulaires, en leur nom et à leurs frais ; ils en informent M. le Chancelier, qui intervient s'il le juge convenable. — Art. 54.

Les transactions faites par le chancelier ou par les titulaires des sénatoreries, sur les procès concernant la propriété, ne sont valables qu'après avoir été approuvées par le conseil d'administration. — Art. 56.

Mes Mandataires connaissent l'étendue et les bornes de mes droits ; ils connaissent aussi mes

devoirs : je les prie de m'aider à jouir des uns convenablement, et à remplir les autres avec fidélité. Ma gratitude égalera ma confiance, qui est sans réserve.

Je ne me suis occupé, dans ces instructions, que des intérêts de ma sénatorerie qui se confondent avec les miens ; j'ai dû d'abord faire connaître à mes Mandataires les obligations que m'impose le sénatus-consulte du 8 frimaire an 12, pour les mettre en état de m'aider à les exécuter ; j'ai dû m'empresser à leur indiquer les règles que je dois suivre dans mon administration, pour qu'ils s'y conforment eux-mêmes. Mais, s'ils me le permettent, j'aurai l'honneur de leur adresser des instructions applicables à de plus grands intérêts, à ceux des départements où j'ai fort à cœur de réaliser les vues d'utilité publique qui ont fait concevoir l'institution des sénatoreries.

A Rouen. De l'Imp. de P. Periaux, rue de la Vicomté, n° 30.